Palmerston Holdings Sdn Bhd lwn New Kwong On Ltd

MAHKAMAH TINGGI (MELAKA) — GUAMAN NO MT2–22–153 TAHUN 2002
MOHTARUDIN BAKI H
16 NOVEMBER 2007

Kontrak — Perlaksanaan spesifik — Perjanjian jual beli — Terma dan syarat perjanjian — Sama ada perjanjian batal dan tidak sah atau boleh batal — Sama ada perjanjian tertakluk kepada peruntukan di bawah s 433B(1)(b) Kanun Tanah Negara — Kanun Tanah Negara ss 433B(1)(b), 433C

Ini adalah permohonan plaintif di bawah A 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 terhadap defendan untuk pelaksanaan spesifik ke atas perjanjian jual beli yang bertarikh 18 Januari 1994 serta bayaran yang tertunggak berjumlah RM280,979.30 setakat 31 Julai 2002. Defendan adalah sebuah syarikat yang beralamat di 20 Hing Yip Street, Kwan Tong, Kowloon Hong Kong yang telah membayar sejumlah RM188,100 mengikut pembayaran progresif berdasarkan perjanjian tersebut. Di dalam perjanjian jual beli tersebut tidak dinyatakan bahawa defendan sebagai pembeli adalah sebuah syarikat yang telah diperbadankan di luar Malaysia. Plaintif berhujah bahawa perjanjian jual beli hartanah di dalam kes ini adalah tertakluk kepada Kanun Tanah Negara.

Diputuskan, menolak permohonan dengan kos:

(1) Berikutan s 433B(1)(b) perjanjian jual beli hartanah di dalam kes ini adalah tertakluk kepada peruntukan Kanun Tanah Negara, yang mana jelas bahawa 'prior approval' dari pihak berkuasa negeri adalah satu kemestian di dalam perjanjian jual beli di dalam kes ini. Walau bagaimanapun hasil daripada penelitian, tiada peruntukan di dalam perjanjian jual beli tersebut yang menyatakan bahawa perjanjian tersebut adalah 'bersyarat', iaitu tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri. Oleh yang demikian, kegagalan ini adalah *fatal* (lihat perenggan 5).

(2) Adalah jelas bahawa, perjanjian tersebut adalah 'batal serta tidak sah' dan bukan 'boleh batal', seperti yang ditetapkan oleh s 433C Kanun Tanah Negara yang mana ianya juga selari dengan s 24 Akta Kontrak 1950 (lihat perenggan 6); *Jalaludeen Abdul Aziz v Thirumalingam S Rajadurai & Anor* [2002] 1 MLJ 237; [2001] 7 CLJ 578 dirujuk.

A **[English summary**

This was the plaintiff's application under O 81 of the Rules of the High Court 1980 against the defendant for specific performance of the sale and purchase agreement dated 18 January 1994 and payment due for the sum of RM280,979.30 as at 31 July 2002. The defendant was a company having an address at 20 Hing Yip Street, Kwan Tong, Kowloon Hong Kong had paid a sum of RM188,100 according to the progressive payment based on the said agreement. In the sale and purchase agreement it was not stated that the defendant was a company incorporated outside Malaysia. The plaintiff submitted that the property sale and purchase agreement in this case was bound by the National Land Code.

Held, dismissing the application with costs:

(1) By virtue of s 433B(1)(b) the property sale and purchase agreement in this case was bound by the provisions of the National Land Code, which clearly states that 'prior approval' from the state authority was a requirement in the sale and purchase agreement in this case. Although based on observation, there was no provision in the sale and purchase agreement which states that the said agreement was 'conditional'; ia bound by the approval of the state authority. Therefore, this failure was fatal (see para 5).

(2) It was clear that the said agreement was 'null and void' and 'not voidable', as stipulated by s 433C of the National Land Code which is also in accordance with s 24 of the Contracts Act 1950 (see para 6); *Jalaludeen Abdul Aziz v Thirumalingam S Rajadurai & Anor* [2002] 1 MLJ 237; [2001] 7 CLJ 578 referred.]

Nota-nota

Untuk kes-kes mengenai pelaksanaan spesifik perjanjian jual beli, lihat 3(2) *Mallal's Digest* (4th Ed, 2006 Reissue) perenggan 5111–5114.

Kes-kes yang dirujuk

Jalaludeen a/l Abdul Aziz v Thrumalingam a/l S Rajadurai & Anor [2002] 1 MLJ 237 (dirujuk)

Undang-undang yang dirujuk

Akta Kontrak 1950 s 24
Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 A 81
Kanun Tanah Negara ss 433B(1)(b), 433C

Mahathir Abdullah (Raslan Loong) bagi pihak defendan.
Kee Tong Kiak (Chee Siah Le Kee & Partners) bagi pihak plaintif.

Mohtarudin Baki H:

[1] Plaintif/perayu merayu terhadap keputusan saya yang menolak permohonan (lampiran 21) dengan kos. Permohonan adalah di bawah A 81 Kaedah-Kaedah Mahkamah Tinggi 1980 iaitu untuk 'specific performance' perjanjian jual beli bertarikh 18 Januari 1994 dan bayaran RM280,979.30 yang tertunggak sehingga 31 Julai 2002. Defendan/responden telah membayar RM188,100 mengikut 'progressive payments' di bawah jadual perjanjian tersebut.

[2] Defendan/responden adalah sebuah syarikat New Kwong On Ltd beralamat 20 Hing Yip Street, Kwan Tong, Kowloon Hong Kong. Di dalam perjanjian jual beli tersebut tidak dinyatakan bahawa defendan/responden sebagai pembeli adalah sebuah syarikat yang diperbadankan di luar Malaysia.

[3] Saya bersetuju dengan hujah peguam defendan/responden bahawa perjanjian jual beli hartanah di dalam kes ini adalah tertakluk kepada peruntukan Kanun Tanah Negara.

[4] Seksyen 433B(1)(b) Kanun Tanah Negara menyatakan:

> 433B Non-citizens and foreign companies may acquire, etc land only with approval of State Authority —
>
> (1) Notwithstanding anything contained in this Act or in any other written law:
>
> (a) …;
>
> (b) a dealing under Division IV with respect to alienated land or an interest in alienated land may be effected in favour of a non-citizen or a foreign company;

[5] Adalah jelas 'prior approval' dari pihak berkuasa negeri adalah kemestian di dalam perjanjian jual beli di dalam kes ini. Dari penelitian, tiada peruntukan di dalam perjanjian jual beli tersebut menyatakan bahawa perjanjian tersebut adalah 'conditional', iaitu tertakluk kepada kebenaran pihak berkuasa negeri. Kegagalan ini adalah *fatal*. Seperti yang ditetapkan oleh s 433C Kanun Tanah Negara, dinyatakan:

> 433C Disposal, dealing, etc in favour of a non-citizen and foreign company in contravention of section 433B to be null and void —

A After the commencement of this Part, any disposal of land by the State Authority, or any dealing or other act with regard to alienated land or any interest therein, in contravention of section 433B shall be null and void.

B **[6]** Dengan itu jelas perjanjian tersebut adalah 'null and void' dan bukan 'voidable'. Ini selari dengan s 24 Akta Kontrak 1950 seperti yang diputuskan oleh YA Hakim Hishamudin Yunus di dalam kes *Jalaludeen Abdul Aziz v Thirumalingam S Rajadurai & Anor* [2002] 1 MLJ 237; [2001] 7 CLJ 578.

C Held:

The sale and purchase agreement, in not disclosing that the purchaser was a non-citizen, and in requiring the parties to execute the memorandum of transfer, but without providing for the requirement of the prior approval of the state authority as stipulated by s 433B(1)(b), contains an object or consideration that is forbidden by ss 433B and 433C of the NLC. Hence, the object or consideration D was unlawful and the agreement was therefore void by reason of s 24 of the Contracts Act 1950.

[7] Atas alasan ini saya menolak permohonan (lampiran 21) dengan kos.

E *Permohonan ditolak dengan kos.*

Reported by Zalmanizam Mahadi

F

G

H

I